

# Welkom thuis!

**Sibeliusstraat 8  
Bergen op Zoom**



**€ 310.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0029
Adres	Sibeliustraat 8, 4614 VC Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 310.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning   Hoekwoning
Bouwjaar	1923
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton   Verdieping: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energietabel	D (geldig tot 22-11-2025)
Isolatie	Dubbel glas Gedeeltelijke muurisolatie en dakisolatie
Verwarming	HR-Combiketel: Remeha Tzerra (2020)
Warm water	Via combiketel
Elektra	9 elektragroepen en 2 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 116 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 455 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	137 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk   Op loopafstand van scholen, winkels en voorzieningen   Nabij uitvalswegen A-58 en A-4 en stadscentrum.

# Introductie



## *Pluspunten:*

- ✓ Ruime woonkamer!
- ✓ Leuke buurt!
- ✓ Nabij uitvalswegen!
- ✓ Rolluiken!

Welkom bij deze fantastische kans op de Sibeliusstraat 8 in Bergen op Zoom! Dit leuke hoekhuis uit 1923 is echt een woning dat wacht om ontdekt te worden. Of je nu een herstarter, starter of jong gezin bent, dit is de ideale hoekwoning voor jou.

In het hart van de gezellige wijk Meilust ligt dit charmante eengezinswoning klaar om nieuwe herinneringen te creëren. Met zijn sfeervolle details en ruime woonkamer voel je je meteen thuis zodra je binnenkomt. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en dankzij het dubbelglas en grotendeels geïsoleerde woning kun je genieten van comfortabele temperaturen het hele jaar door.

Stel je eens voor, de mogelijkheid om deze woning uit te breiden tot wel 6 slaapkamers! Dat betekent genoeg ruimte voor jouw groeiende gezin, een studeerkamer of misschien zelfs een hobbyruimte. Flexibiliteit is hier gegarandeerd! Naast het prachtige huis zelf is de locatie ook superhandig. Binnen enkele minuten ben je op de A4 richting Rotterdam of de A-58 richting Breda. Dus als je werkt of studeert in een van deze steden, is dit de perfecte plek voor jou.

Daarnaast vind je in de directe omgeving basisscholen, kinderopvang, een supermarkt en andere voorzieningen. Alles wat je nodig hebt, is binnen handbereik.

Als kers op de taart is de keuken gloednieuw! Hier kun je je culinaire vaardigheden de vrije loop laten en heerlijke maaltijden bereiden voor jouw geliefden. De blikvanger van deze woning is zonder twijfel de prachtige badkamer. Deze is voorzien van een moderne inloofdouche, een luxe ligbad en een dubbele wastafel met een groot spiegelpaneel. Hier kun je heerlijk ontspannen en genieten van een verkwikkend bad of een verfrissende douche na een lange dag.

Kortom, deze woning biedt alles wat je zoekt - een prachtige en sfeervolle plek met de mogelijkheid om te groeien en een gunstige locatie die jou in staat stelt het beste uit het leven te halen.

# Begane grond

## Hal:

Een indrukwekkende hal met toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingvloer.

Jassen, tassen en schoenen kunnen hier ruim worden geplaatst. Altijd wel zo handig.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden met lambrisering en een gestuukt plafond.

## Woonkamer:

Ruime woonkamer met veel lichtinval. De kamer is verdeeld in een voor- en achterkamer waardoor er aan de voorzijde bij de haard de zithoek kan worden geplaatst. De eettafel plaats je bij de schuifpui die zorgt dat de kamer in verbinding staat met de tuin. In de vaste kast kun je wat administratie of boodschappenvoorraad kwijt. Last van kude voeten zul je niet krijgen door de aanwezige vloerverwarming.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gestuukt plafond met sierlijst.

## Keuken:

Gesloten keuken in de aanbouw van de woning. De recent geplaatste keuken met een kunststofaanrechtblad is in een warme moderne kleurstelling uitgevoerd en biedt toegang tot de tuin.

De keuken is voorzien onder andere van:  
+ 4-pits elektrische kookplaat  
+ Afzuigkap  
+ Koelkast  
+ Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Toilet:

Keurig afgewerkt toiletruimte, welke voorzien is van een duoblok toilet.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Bijkeuken/berging:

Via de tuin is de bijkeuken te bereiken die achter de keuken is gelegen. Door het plaatsen van een deur kan de ruimte ook rechtstreeks vanuit de keuken worden bereikt. In de bijkeuken tref je de combiketel en de wasmachine aansluiting.





# Verdieping

## Overloop:

Overloop met veel daglicht door de raampartij aan de achterzijde van de woning. De vaste kasten zorgen voor veel bergruimte voor bijvoorbeeld de kerstversiering en het linnengoed. De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grof geverfde wanden met lambrisering en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 1:

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Via de beide ramen komt er veel daglicht binnen wat de kamer extra prettig maakt. Over prettig gesproken de airco zorgt voor een duurzame verwarming of koeling van de kamer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, geverfde wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 2:

Ook deze slaapkamer is ruim te noemen en is voorzien van een grote raampartij. De kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Met de gesloten rolluiken merk niets van het voorbijrijdend verkeer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 3:

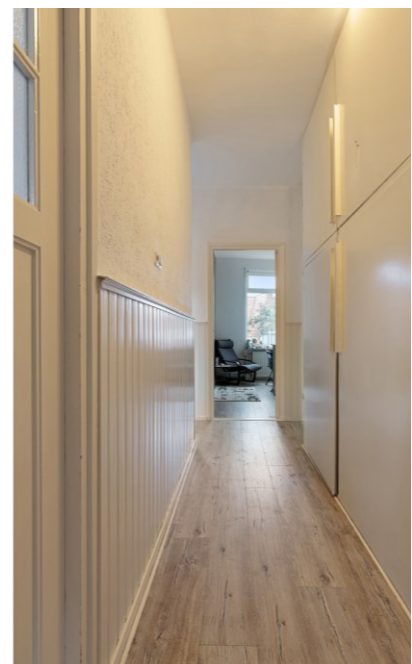
Knusse slaapkamer die aan de voorzijde is gelegen. Dit is de ideale kinderkamer en voor de thuiswerkers onder ons een perfecte studeer-/werkkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Badkamer:

De blikvanger van de woning! Wat een ruimte en luxe heeft deze badkamer. De warme afwerking en via de lichtkoepel komt er veel daglicht binnen.

De badkamer is onder andere voorzien van:

- + Badkamermeubel met dubbele wastafel
- + Handdoekenradiator
- + Inloopdouche met regendouche
- + Vrijstaand ligbad







*Slaaplekker!*



# Tuin en bijkeuken

## Achtertuint:

Onderhoudsvriendelijke tuin voorzien van een royale overkapping aan de achterzijde. Een uitstekende plek om in het vroege voorjaar al te genieten van de tuin en eventueel met een kleine regenbui kun je lekker droog zitten. Een heerlijk relaxplek. De tuin heeft een achterom en geeft toegang tot de bijkeuken/berging en de schuur.

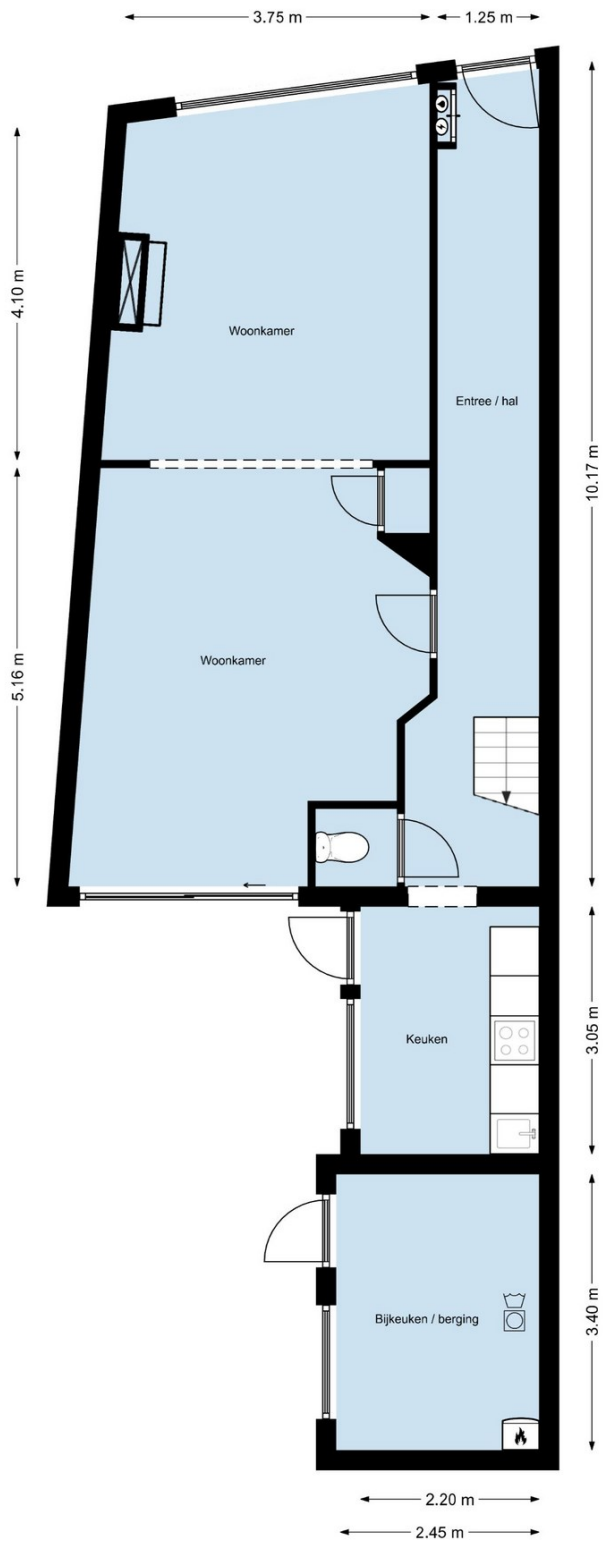
## Schuur:

Prima schuur van royaal formaat. Voor de hobbyist een fijne plek om terug te trekken om een klusje te klaren. Ook een prima plek voor het stallen van de fietsen.



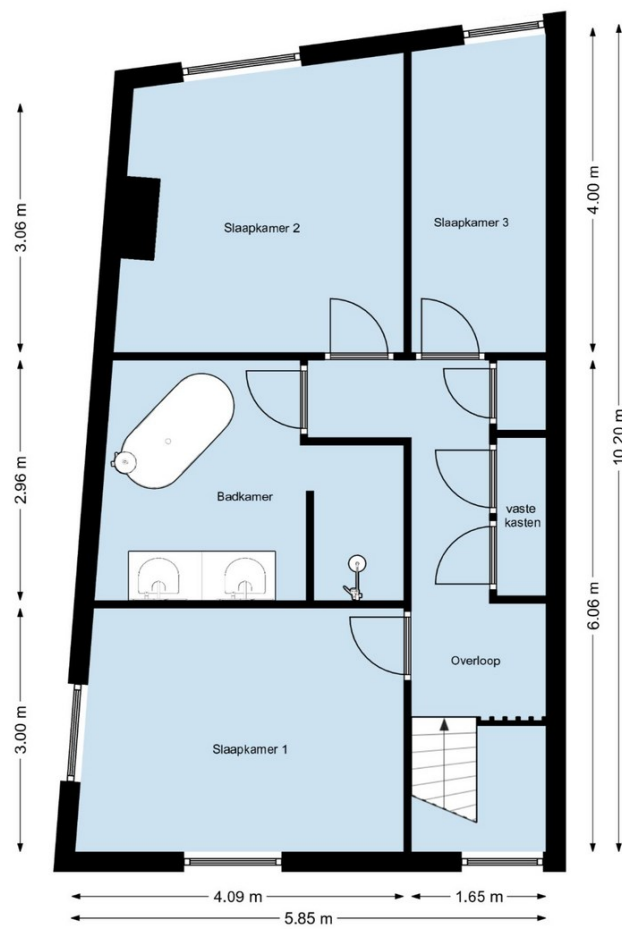
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

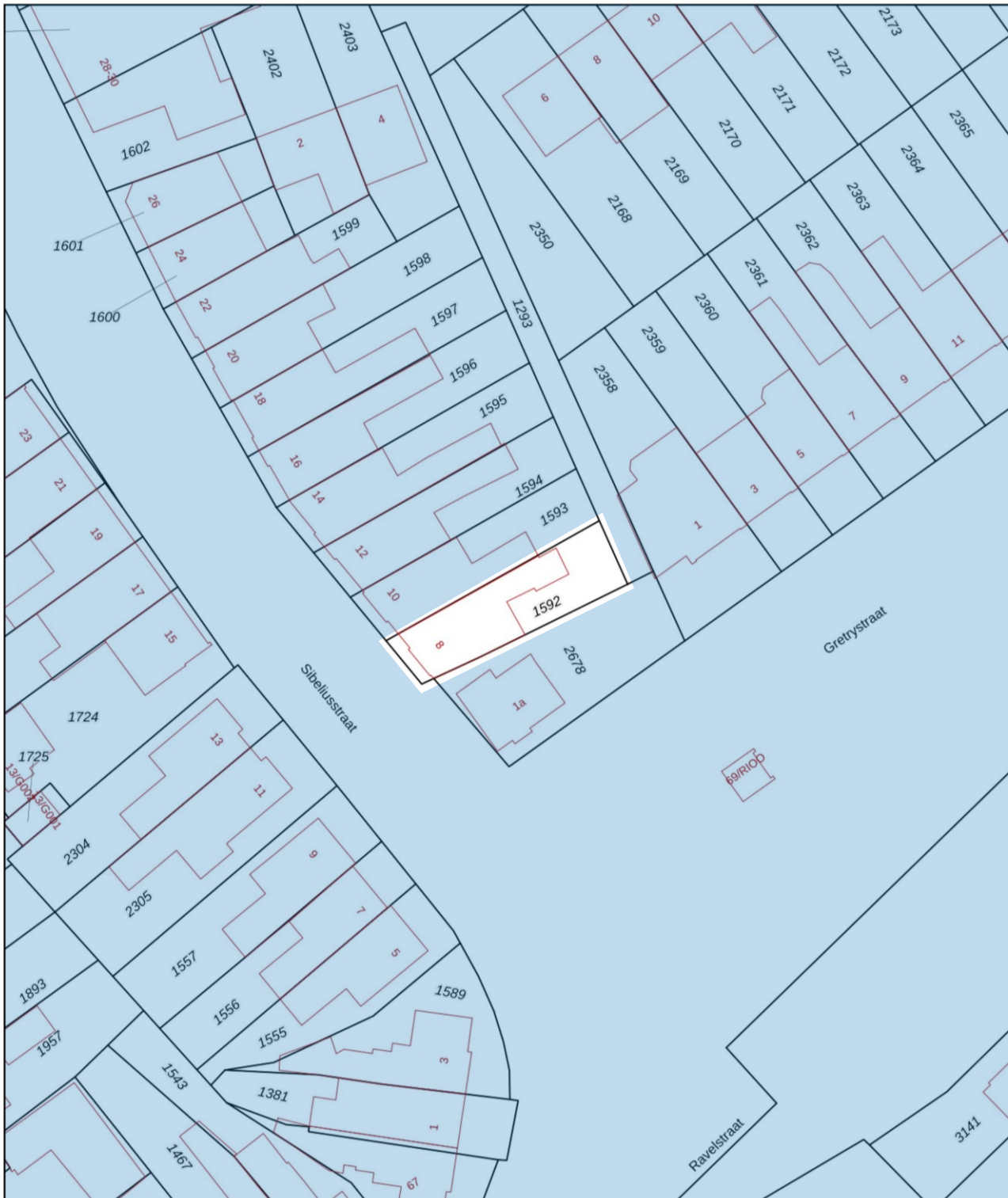
Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie C

Perceel 1592

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken ( <i>1 is er defect</i> )	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen   Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Parket   Houtenvloer   Laminaat	X			
PCV-vloer   Linoleum   Vinyl-vloer				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling ( <i>toilet</i> )	X			
Airconditioning 2x ( <i>slaapkamer + woonkamer los</i> )	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren	X			
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Elektrische kookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank	X			
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				X
Eethoek		X		

# Toelichtingen

## Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.





# Ons kantoor

**Wiericx & Geerdink Makelaars** doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



**Arno van den Brink**  
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150  
Mail: [a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl](mailto:a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl)

## Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantooretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West-Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

## Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en). Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

## Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.

verkoopplannen?  
**GRATIS**  
waardebepaling!

*\* Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.*

# Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO  
MAKELAAR

*Een Van Goede Huizen makelaar!*

## Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36  
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713  
Mail: [info@wiericx-geerdink.nl](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)